PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR du Grand Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

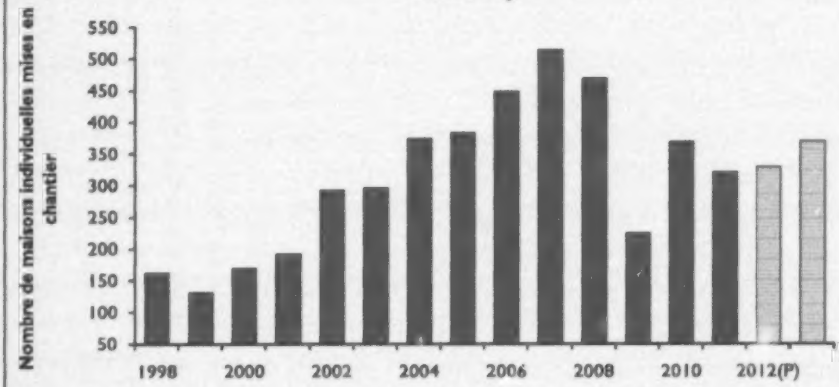
Date de diffusion : printemps 2012

Faits saillants

- Les ventes de logements existants seront plus nombreuses que l'an dernier à Sudbury; elles s'établiront à 2 700 en 2012 et à 2 800 en 2013.
- Le rythme des reventes à Sudbury ralentira plus tard cette année, car des annonces favorables relatives à l'économie locale et les bas taux d'intérêt ont incité des acheteurs potentiels à passer à l'action au début de '2012.
- Le prix moyen des logements existants s'accroîtra de 5,5 % en 2012 et de 2,5 % en 2013. Ce renchérissement entraînera une augmentation des inscriptions, ce qui aura pour effet de ralentir l'ascension des prix.

Figure 1

La construction de maisons individuelles va se raffermir à Sudbury



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements). P : prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 L'économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

- Avec 330 mises en chantier en 2012 et 370 en 2013, le segment des maisons individuelles continuera de dominer la construction résidentielle à Sudbury. L'amélioration du marché du travail, le dynamisme du marché de l'existant et le faible stock d'habitations neuves devraient assurer une activité vigoureuse au cours des deux prochaines années.

Marché de la revente

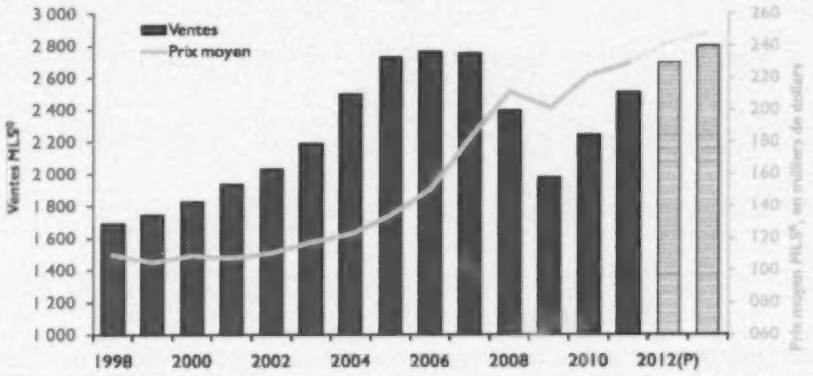
Le marché de la revente se développera

La tendance actuelle laisse croire que le marché de la revente sera plus actif que l'an dernier et qu'il croîtra jusqu'en 2013. Au premier trimestre de cette année, les ventes MLS® se sont accrues de 12 % par rapport à la période correspondante en 2011. Au cours des deux prochaines années, le marché de l'existant du Grand Sudbury continuera de profiter de la vigueur de la demande de la part des accédants à la propriété, de l'accroissement de l'immigration et du raffermissement du marché du travail. Toutefois, les transactions ne se feront probablement plus au rythme rapide des premiers mois de 2012, car cette effervescence était vraisemblablement due à des annonces favorables relatives à l'économie locale' et aux bas taux hypothécaires, qui ont fait anticiper des achats au début de l'année.

Comme le montrent les données récentes de l'Enquête sur la population active menée par Statistique Canada, le nombre de personnes occupées ayant entre 25 et 44 ans a enregistré une augmentation d'environ 1 % pendant les mois de janvier à avril 2012, par rapport à la même période l'an passé. Il est intéressant de remarquer que ce groupe d'âge forme le plus gros bassin d'accédants à la propriété de Sudbury. L'amélioration du marché du travail accroîtra le revenu des ménages et favorisera l'immigration dans la région. Ces deux facteurs aideront à atténuer l'effet du renchérissement des habitations en 2013.

Figure 2

Les ventes de logements existants vont progresser à Sudbury



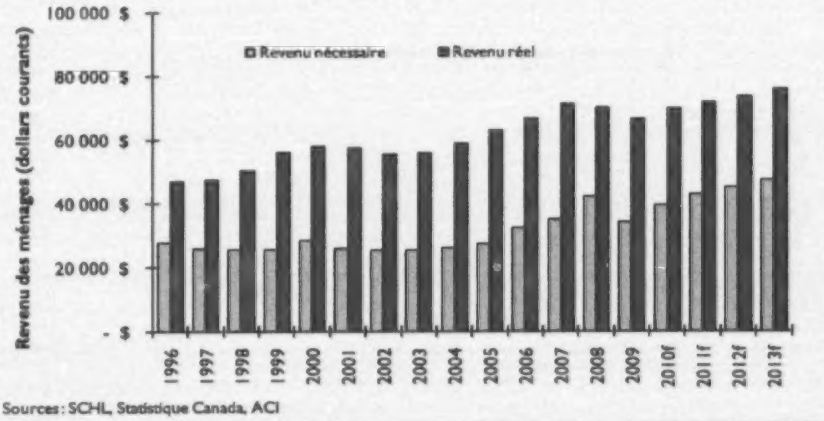
Sources : ACI (MLS®), SCHL (p : prévisions)

Le prix des logements existants continuera de monter

Dans les deux prochaines années, le marché de la revente de Sudbury sera caractérisé par une bonne demande et un équilibre constant. Aussi, s'attend-on à ce que le prix moyen continue de monter. Cependant, l'abordabilité des logements de ce marché ne devrait pas subir de changement notable en 2012 ni en 2013. Selon les plus récents calculs de la SCHL, même si

Figure 3

Rapport d'abordabilité à Sudbury (revenu nécessaire/revenu réel)



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

le revenu requis[1] pour acheter une habitation à Sudbury augmentera un peu par rapport au revenu réel du ménage moyen, la croissance du revenu des ménages continuera de rendre possibles des dépenses de consommation élevées.

Marché du neuf

La construction de maisons individuelles s'intensifiera

Les mises en chantier de logements individuels devraient augmenter en 2012 et à nouveau en 2013. La vigueur de ce segment tiendra surtout à deux facteurs. D'abord, l'emploi à temps plein demeure important dans le principal groupe d'âge (45-64 ans) des acheteurs d'habitation à Sudbury. Ce groupe comprend en général des acheteurs déjà propriétaires, qui soutiendront la demande de maisons individuelles.

Ensuite, l'évolution des prix et des ventes de logements existants constitue depuis toujours un indicateur avancé des mises en chantier d'habitations, car on peut facilement substituer une habitation existante à une habitation neuve pour répondre aux besoins des acheteurs. Ainsi, une hausse des ventes sur le marché de l'existant signifie que la demande débordera davantage sur le marché du neuf, ce qui favorisera la construction résidentielle. Le fait que les maisons individuelles invendues soient peu nombreuses est de bon augure pour l'intensification de la construction dans ce segment.

Dans les prochaines années, les maisons individuelles haut de gamme et personnalisées conserveront leur part de marché, car il y a des baby-boomers qui songent à se faire bâtir la demeure de leurs rêves. Comme le montrent les plus récentes données, le nombre de permis de bâtir – un indicateur avancé – laisse prévoir un accroissement des mises en chantier de maisons individuelles en 2102 et en 2013.

Beaucoup d'appartements seront construits en 2012

La construction d'appartements devrait s'accroître cette année, puis se stabiliser en 2013. Plus de la moitié des appartements mis en chantier durant les deux prochaines années sera destinée aux propriétaires-occupants; il s'agira donc de copropriétés. Si aucune construction n'a été entreprise depuis janvier, c'est que le marché est encore en train d'absorber le grand nombre de logements locatifs commencés ces deux dernières années. Toutefois, la croissance constante de l'emploi chez les jeunes, l'amélioration du bilan migratoire et le taux d'inoccupation exceptionnellement bas laissent présager une augmentation des mises en chantier d'appartements vers la fin de l'année. Essentiellement, l'intensification de la demande poussera les constructeurs à bâtir plus d'appartements locatifs en 2012.

Par contre, il se commencera moins de maisons en rangée cette année, vu le nombre élevé d'unités actuellement en construction. Plus précisément, ce nombre était de 39 en mars 2012, comparativement à 24, un an auparavant. En outre, pendant cette période, on a relevé 127 maisons en rangée récemment achevées mais inoccupées, ce qui laisse entrevoir un possible gonflement de l'offre en 2012. Les mises en chantier de jumelés, pour leur part, ne bougeront à peu près pas cette année, car le stock de cette catégorie d'habitations demeure stable.

L'économie

L'emploi continuera de croître

Le marché du travail du Grand Sudbury a connu une expansion rapide en 2011, et tous les nouveaux emplois étaient à temps plein, signe que les employeurs reprennent confiance dans la reprise économique locale. La proportion de personnes occupées ayant atteint un niveau élevé l'an dernier, le taux de chômage est tombé à son plus bas depuis 2009.

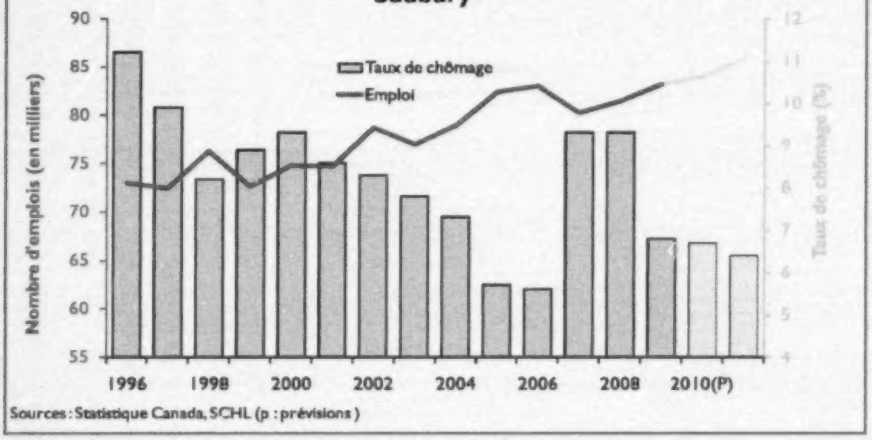
L'intérêt que suscitent à l'échelle mondiale l'Ontario et, en particulier, le Nord de la province sur le plan de l'exploration et de l'exploitation des ressources du sous-sol maintiendra le dynamisme du marché du travail. Comme on estime la province favorable à l'industrie minière et qu'elle offre un environnement réglementaire stable, l'expansion des activités de ce secteur à Sudbury y créera des postes. En conséquence, on prévoit une croissance de l'emploi en 2012, qui devrait s'accélérer en 2013.

---

[1] Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux fixe des prêts hypothécaires à cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Figure 4

La croissance positive de l'emploi va se poursuivre à Sudbury



Sources : Statistique Canada, SCHL (p : prévisions)

On s'attend à ce que le taux de chômage moyen soit de 6,7 % à la fin de 2012, valeur inférieure à la moyenne annuelle, tant provinciale que nationale. Quand les différents projets de construction de pipelines commenceront à être réalisés dans les prochaines années, la création d'emplois s'accélérera à Sudbury. L'économie de l'agglomération est donc à la veille d'entrer dans une période de croissance soutenue.

Tout récemment, la multinationale Vale a annoncé son intention d'étendre ses installations dans la région du Grand Sudbury. Elle compte y dépenser 3,4 milliards de dollars au cours des cinq prochaines années, dans le but de développer ses activités d'exploration pour doubler la taille de son usine de fusion de nickel et accroître ainsi substantiellement sa capacité de production. Le projet de réduction des émissions de l'entreprise engendrera 1 300 emplois en construction, ce qui générera des revenus pour les hôtels, les propriétaires d'appartements et d'autres fournisseurs d'hébergement temporaire pendant l'exécution des travaux.

La RMR de Sudbury verra se réaliser des projets dans d'autres secteurs que celui des mines. Mentionnons les projets de construction de la commission scolaire, de la municipalité, du secteur de la santé, d'établissements collégiaux et universitaires, ainsi qu'une multitude d'initiatives du secteur privé. Soulignons particulièrement l'activité des entreprises de services et d'approvisionnement miniers de Sudbury, qui peuvent employer jusqu'à 10 000 travailleurs.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Résumé des prévisions RMR du Grand Sudbury Printemps 2012	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 977	2 244	2 507	2 700	7,7	2 800	3,7
Nouvelles inscriptions MLS®	4 307	4 673	4 354	4 200	-3,5	4 300	2,4
Prix MLS® moyen ($)	200 947	221 699	229 485	242 000	5,5	248 000	2,5
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	224	369	321	330	2,8	370	12,1
Logements collectifs	226	206	274	240	-12,4	200	-16,7
Jumelés	8	4	40	30	-25,0	30	0,0
Maisons en rangée	74	25	54	20	-63,0	8	-60,0
Appartements	144	177	180	120	-33,3	152	26,7
Tous types de logement confondus	450	575	595	570	-4,2	570	0,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	370 755	360 289	372 831	363 500	-2,5	371 000	2,1
Prix médian ($)							
Logements individuels	339 900	354 900	366 900	362 000	-1,3	366 000	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	0,7	-0,5	0,1	0,9	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,9	3,0	2,8	2,0	-0,8	1,8	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	830	840	881	908	-	935	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	80 300	81 500	83 200	84 100	1,1	85 900	2,1
Croissance de l'emploi (%)	-3,3	1,5	2,1	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	9,3	9,3	6,8	6,7	-	6,4	-
Migration nette	-252	-989	-1 047	200	-119,1	300	50,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

65726_2012_B01